***Avertissements :***

***Le modèle présenté ci-après contient les principales clauses d’une promesse de bail portant sur un terrain de propriété privée (personne privée ou personne morale) pour le développement et l’implantation d’une centrale photovoltaïque au sol selon un schéma IPP (production privée d’électricité) dans le contexte tunisien et pour des puissances intermédiaires (1-10 MWc).***

***La structure du modèle se décompose comme suit :***

***- Promesse de bail***

***- Annexe n°1 : Plans du terrain***

***- Annexe n°2 : Copie des titres fonciers et des certificats de propriété***

***- Annexe n°3 : Modèle de contrat de bail***

***A noter :***

***- Au terme de la promesse et si les conditions de conclusion du bail sont réunies, le bail devra faire l’objet d’un acte séparé, établi selon notamment les conditions énoncées en Annexe n°3.***

***- L’autorisation du Gouverneur est obligatoire pour le contrat de bail dont l’une des parties est de nationalité étrangère et dont la durée du bail dépasse deux années (sauf pour les terrains à caractère industriel), sous peine de nullité du contrat de bail. Le bail devra pour ce faire, mentionner la référence à cette autorisation.***

***- Enfin, le modèle présenté a été préparé au regard du droit applicable tunisien (référence : avril 2020), prenant en considération certaines bonnes pratiques internationales. Ce document est délivré à titre d’information seulement et ne saurait se substituer à tout conseil juridique et technique adapté à un projet en particulier.***

**PROMESSE DE BAIL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

* ***Si personne morale :***

**[•]**, société [*indiquer la forme juridique SA/SARL*] de droit [*tunisien / si nationalité étrangère, l’indiquer*] au capital de [•] Dinars, ayant son siège social [•], ayant pour identifiant unique le n° [•], représentée par M. [•], dûment habilité aux fins des présentes,

* ***Si personne physique :***

**[•]**, de nationalité Tunisienne, né(e) le [•], titulaire de la carte d’identité nationale numéro [•], délivrée le [•], [*statut marital*] ayant opté pour le régime de [*séparation des biens*] dont le domicile est fixé [•],

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE PROMETTANT**"

**D'UNE PART**

**ET**

* ***Si personne morale :***

**[•]**, société [*indiquer la forme juridique SA/SARL*] de droit [*tunisien / si nationalité étrangère, l’indiquer*] au capital de [•] Dinars, ayant son siège social [•], ayant pour identifiant unique le n° [•], représentée par M. [•], dûment habilité aux fins des présentes, [agissant pour le compte de la SOCIETE DE PROJET à créer],

* ***Si personne physique :***

**[•]**, de nationalité Tunisienne, né(e) le [•], titulaire de la carte d’identité nationale numéro [•], délivrée le [•], [*statut marital*] ayant opté pour le régime de [*séparation des biens*] dont le domicile est fixé [•],

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE BENEFICIAIRE**"

**D'AUTRE PART**

**Le PROMETTANT et le BENEFICIARE sont désignés ci-après par les PARTIES et individuellement la PARTIE.**

**EXPOSE PREALABLE**

* [•], ci-après le "PROMETTANT", est propriétaire du TERRAIN d’une superficie de [•], situé à [•] dans le Gouvernorat de [•] et ce, suivant certificat de propriété dont une copie figure en Annexe n°2 des présentes,

***Recommandation : Préciser la nature du terrain (vocation agricole, industrielle)***

* [•], ci-après le "BENEFICIAIRE", souhaite développer le PROJET sur le TERRAIN et entend signer la PROMESSEet ce afin de sécuriser le Site.
* Les PARTIES sont ainsi convenues de signer par les présentes une PROMESSE comprenant les conditions suspensives à la signature du BAIL, ci-après la "PROMESSE".
* Les PARTIES s’engagent, une fois les conditions suspensives levées et notamment l’autorisation du Gouverneur obtenue, à signer un contrat de bail définitif dont les dispositions sont énoncées en Annexe n°3 des présentes.

**Dispositions préliminaires – Termes et définitions**

Les mots ou expressions utilisés aux présentes auront la signification qui leur est donnée ci-dessous :

|  |  |
| --- | --- |
| **BAIL** : | Désigne l’acte authentique constatant la réalisation du bail entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE. |
| **Centrale Photovoltaïque** ou **EQUIPEMENT :** | Désigne tous les équipements (capteurs, modules photovoltaïques, onduleurs, supports, accessoires de génie civil et de génie électrique tels que le poste de livraison électrique, de chemins d’accès et de réseaux électriques enterrés permettant d’assurer le raccordement au réseau public d’électricité, et des éventuels dispositifs de stockage) du système photovoltaïque dont le BENEFICIAIRE sera propriétaire tout au long du BAIL. |
| **PROJET** : | Désigne le projet de développement, de construction et d’exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE développé par le BENEFICIAIRE ou toute SOCIETE DE PROJET venant à se substituer à lui sur le TERRAIN. |
| **PROMESSE :** | Désigne la présente promesse de bail, objet des présentes. |
| **SOCIETE DE PROJET :** | Désigne la société à constituer en conformité avec la réglementation en vigueur sous la forme d’une société anonyme ou une société à responsabilité limitée pour se substituer aux droits du BENEFICIAIRE issus des présentes et réaliser un projet de production d’électricité sous le régime de l’autorisation. |
| **TERRAIN** : | Désigne la parcelle de terrain d’une superficie de [•] située dans la zone de [•] et faisant l’objet du titre foncier numéro [•] dont le PROMETTANT est propriétaire et assiette du BAIL figurant sur le plan annexé (Annexe n°1). |

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

Table des matières

[ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE 5](#_Toc37870842)

[Article 1.1 – Déclarations et Engagements du PROMETTANT 5](#_Toc37870843)

[Article 1.2 – Déclarations du BENEFICIAIRE 6](#_Toc37870844)

[ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE 6](#_Toc37870845)

[ARTICLE 3 – DESIGNATION 6](#_Toc37870846)

[ARTICLE 4 – DUREE 6](#_Toc37870847)

[ARTICLE 5 – REMUNERATION 7](#_Toc37870848)

[ARTICLE 6 – LEVEE DE L’OPTION 7](#_Toc37870849)

[ARTICLE 7 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT 7](#_Toc37870850)

[ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT 8](#_Toc37870851)

[ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE 8](#_Toc37870852)

[ARTICLE 10 – CONFIDENTIALITE 8](#_Toc37870853)

[ARTICLE 11 – SUBSTITUTION 8](#_Toc37870854)

[ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE 8](#_Toc37870855)

[ARTICLE 13 – COMMUNICATIONS 9](#_Toc37870856)

[ARTICLE 14 – FRAIS 9](#_Toc37870857)

[ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE 9](#_Toc37870858)

[ANNEXE N°1 – PLANS DU TERRAIN 10](#_Toc37870859)

[ANNEXE N°2 – COPIE DES TITRES FONCIERS ET CERTIFICATS DE PROPRIETE 11](#_Toc37870860)

[ANNEXE N°3 – MODELE CONTRAT DE BAIL 12](#_Toc37870861)

## ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

### Article 1.1 – Déclarations et Engagements du PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare par les présentes :

* Qu’il ne fait l’objet d’aucune mesure restreignant sa capacité et que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer les présentes ;
* Qu’il est dûment autorisé à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
* Que la signature des présentes et sa mise en œuvre ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est parti, ni à aucune loi, règlementation, ou décision administrative, judiciaire qui lui est opposable ;
* Qu’il n’est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

Le PROMETTANT s’engage, en cas de réalisation du BAIL, à réitérer les déclarations ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

En outre, le PROMETTANT garantit par les présentes au BENEFICIAIRE :

* Qu’il est propriétaire du TERRAIN [*Propriété totale ou en indivision avec précision des parts dont il est propriétaire*] ;
* Qu’il s’interdit pendant la durée de la PROMESSE et conformément à l’article 7 des présentes (i) de consentir un droit quelconque sur le TERRAIN, (ii) de conclure une promesse de vente ou autre, (iii) d’autoriser le dépôt d’une demande de permis de bâtir ou autre à quiconque d’autre que le BENEFICIAIRE ou à toute société se substituant à lui, (iv) ou de modifier ou détériorer le TERRAIN ;
* Que le TERRAIN est libre de tout privilège, de toute hypothèque légale ou autre, qu’il s’interdit d’en conférer ou d’en laisser conférer ;
* Qu’il n’a créé ni conféré aucune servitude sur le TERRAIN empêchant la réalisation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ou rendant sa construction plus complexe ou plus onéreuse ;
* Que le TERRAIN ne fait l’objet d’aucune mesure d’alignement, ou de mesure d’expropriation (ou de mesure préalable à une expropriation), ou de réquisition, ni d’aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative (aucune n’ayant été menacée et aucune n’étant imminente) et qu’il est libre de toute action en revendication de quelque nature que ce soit ;
* Qu’il autorise d’ores et déjà le BENEFICIAIRE à entrer dans le TERRAIN à des fins d’inspection, de planification et de réalisation des études et investigation ainsi qu’il sera dit ci-dessous sous réserve d’une information préalable par tout moyen.

Le PROMETTANT remet ce jour au BENEFICIAIRE :

* Les plans du TERRAIN faisant apparaître le cas échéant les servitudes administratives (Annexe n°1) ;
* Les copies du titre foncier et du certificat de propriété du TERRAIN et plus généralement tous documents relatifs à la propriété du TERRAIN, qui s'avéreraient nécessaires afin de permettre au BENEFICIAIRE de déterminer avec précision la nature des droits qui pourront être octroyés sur le TERRAIN (Annexe n°2).

Ces documents sont joints en Annexe des présentes.

### Article 1.2 – Déclarations du BENEFICIAIRE

*[Si le BENEFICIAIRE est une personne morale :*

*Le BENEFICIAIRE, dans l’attente de sa substitution par la SOCIETE DE PROJET déclare par les présentes, qu’il est une société de droit tunisien dûment constituée et existant valablement dont le siège social est situé à l’adresse indiquée en tête des présentes, et que son représentant est dument habilité à signer les présentes. ]*

[*Si le BENEFICIAIRE est une personne physique :*

*Le BENEFICIAIRE, dans l’attente de sa substitution par la SOCIETE DE PROJET déclare par les présentes, qu’il a toute capacité juridique pour conclure la PROMESSE et qu’il est domicilié à l’adresse indiquée en tête des présentes.*]

Le BENEFICIAIRE s’engage, en cas de réalisation du BAIL, à réitérer la déclaration ci-dessus au jour de la signature de ce dernier.

## ARTICLE 2 – OBJET DE LA PROMESSE

Le PROMETTANT met le TERRAIN dont la désignation est faite à l’article 3, à la disposition du BENEFICIAIRE, en vue de la réalisation de l’ensemble des études permettant de conclure à la faisabilité technique, juridique et financière du PROJET.

Le PROMETTANT s’engage à donner à Bail, conformément aux dispositions des articles 727 et suivants, du code des obligations et des contrats au BENEFICIAIRE qui accepte, le TERRAIN dont la désignation est faite à l’article 3 pour permettre la réalisation du PROJET par le BENEFICIAIRE.

En conséquence, le PROMETTANT a d’ores et déjà définitivement consenti à la conclusion du BAIL selon les conditions fixées au présent acte. Pendant toute la durée de la PROMESSE, celle-ci ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel des PARTIES, en dehors des cas où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente PROMESSE en tant que promesse de bail mais se réserve la faculté d’en demander ou non la réalisation dans les conditions ci-après.

## ARTICLE 3 – DESIGNATION

La PROMESSE est consentie sur le TERRAIN ayant les caractéristiques suivantes :

- La dénomination [•]

- Lieu [•]

- La superficie globale et sa fraction globale s'il est dans l'indivision [•]

- La consistance [•]

- Le nombre et les numéros de parcelles dont il est composé le cas échéant [•]

- L'identifiant du titre foncier [*numéro du titre foncier*]

- Le numéro du titre de propriété [•] et sa date [•]

## ARTICLE 4 – DUREE

La date d'effet de la PROMESSE est fixée au jour de sa signature.

La PROMESSE est consentie pour une durée de [trente (30) mois] à compter de la signature des présentes sauf prorogation d’un commun accord entre les PARTIES.

Si, à l'issue du délai, éventuellement prorogé, le BENEFICIAIRE n’a pas levé l’option dans les conditions décrites ci-après, la PROMESSE sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ni formalité, et les PARTIES seront déliées de toute obligation réciproque.

***Point d’attention : la durée de la promesse doit permettre suffisamment de temps pour réaliser l’ensemble des études nécessaires et obtenir les autorisations ou accords nécessaires pour assurer la réalisation du projet.***

## ARTICLE 5 – REMUNERATION

En contrepartie de la mise à disposition du TERRAIN, durant toute la période de la PROMESSE indiquée à l’article 4 ci-dessus, le BENEFICIAIRE s'engage à verser au PROMETTANT la somme de [•] Dinars.

La rémunération sera versée à la signature des présentes.

## ARTICLE 6 – LEVEE DE L’OPTION

Si le BENEFICIAIRE entend conclure le BAIL, il pourra lever l’option soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit encore par écrit remis en main propre contre récépissé au PROMETTANT pendant la durée de la PROMESSE.

La levée de l'option dans les formes et délai convenus rend le BAIL définitif entre les parties, sous réserve de la signature d’un acte de bail séparé et dont les conditions sont décrites en Annexe n°3 des présentes.

Le PROMETTANT reconnaît dès à présent que la PROMESSE est consentie et acceptée sous les conditions suspensives habituelles et de droit en la matière et au seul bénéfice du BENEFICIAIRE.

## ARTICLE 7 – POUVOIRS ET AUTORISATIONS CONSENTIS PAR LE PROMETTANT

Le PROMETTANT en qualité de propriétaire du TERRAIN, fera ses meilleurs efforts pour accompagner le BENEFICIAIRE dans le cadre de ses démarches dans la limite de ses prérogatives et compétences. Il en sera de même dans le cadre de la conclusion des actes juridiques qui seraient ainsi devenus nécessaires.

Dès à présent, le PROMETTANT consent au BENEFICIAIRE les pouvoirs et autorisations à l’effet de :

- Procéder à toutes études, investigations et diagnostics qui seraient nécessaires sur le TERRAIN y compris le forage et les prélèvements du sol et du sous-sol ;

- Etablir toutes servitudes nécessaires à la bonne exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE (accès, passages, réseaux, etc.) ;

- Déposer toutes demandes d'autorisations administratives en tant que de besoin en son nom et pour son compte ou toutes autres autorisations nécessaires qu'impliquent la réalisation, la construction et l'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ;

- Procéder à l’affichage sur le TERRAIN de l’ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du PROJET et ce, en conformité avec la règlementation applicable.

Pour satisfaire aux éventuelles demandes des administrations compétentes, le PROMETTANT s'engage à signer à première demande dans le délai maximum de [soixante (60) jours] toute demande qui lui en sera faite par le BENEFICIAIRE.

## ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT s'interdit, à compter de ce jour, de signer tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques du TERRAIN et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT s’interdit de vendre le TERRAIN pendant toute la durée des présentes avant de notifier son intention au BENEFICIAIRE.

Pour le cas où le PROMETTANT serait contraint de procéder à une telle vente, il s’engage à en informer préalablement le BENEFICIAIRE, et à lui notifier la désignation des TERRAINS à céder, le prix proposé et les conditions principales de la cession envisagée, de telle sorte que le BENEFICIAIRE soit en mesure, dans le délai de [deux (2) mois] à compter de la notification du projet de cession et si bon lui semble, de se substituer au tiers acquéreur.

## ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'engage à mettre en œuvre les meilleures diligences requises en vue de lever les conditions suspensives en vue de la réitération du BAIL dont les principales conditions sont décrites en Annexe n°3.

## ARTICLE 10 – CONFIDENTIALITE

Les PARTIES s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tous tiers du contenu de la PROMESSE, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## ARTICLE 11 – SUBSTITUTION

Ainsi que cela a été dit dans le préambule ci-dessus, les PARTIES sont convenues que le BENEFICIAIRE intervient aux présentes pour le compte de la SOCIETE DE PROJET qui sera constituée ultérieurement.

La SOCIETE DE PROJET se substituera au BENEFICIAIRE dans le bénéfice de la PROMESSE et prendra alors la qualité de BENEFICIAIRE, le tout sous réserve, d'une part, que la substituée s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions de la PROMESSE et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée au PROMETTANT par acte extrajudiciaire.

La faculté de substitution ci-dessus n’est possible qu’à titre gratuit.

## ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE

La PROMESSE est soumise au droit tunisien.

Dans le cas où une ou plusieurs dispositions des présentes seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d’une manière quelconque, la validité, la légalité ou l’application des autres dispositions de la présente convention n’en seraient aucunement affectées ou altérées à moins que l’économie générale du contrat ne s’en trouve affectée.

Tout différend relatif à la validité, à l’interprétation, à l’exécution, l’inexécution ou la résiliation de la PROMESSE, sera porté devant la juridiction compétente du lieu du TERRAIN.

## ARTICLE 13 – COMMUNICATIONS

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu de la PARTIE qui en sera destinataire.

Chacune des PARTIES s'oblige à notifier à l'autre tout changement de siège social ou de domicile. A défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

## ARTICLE 14 – FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécution à remettre au PROMETTANT seront supportés et acquittés par le BENEFICIAIRE qui s’y oblige.

## ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

En six (6) exemplaires

**LISTE DES ANNEXES**

**Annexe n° 1 :** Plans du TERRAIN

**Annexe n° 2 :** Copie des titres fonciers et certificats de propriété

**Annexe n° 3 :** Modèle de contrat de bail

Fait à [•] Le [•] / [•] / [•]

**LE PROMETTANT**  **LE BENEFICIAIRE**

Nom : [•] Nom : [•]

Prénom : [•] Prénom : [•]

Qualité : [•] Qualité : [•]

Signature : Signature :

## ANNEXE N°1 – PLANS DU TERRAIN

## ANNEXE N°2 – COPIE DES TITRES FONCIERS ET CERTIFICATS DE PROPRIETE

## ANNEXE N°3 – MODELE CONTRAT DE BAIL

***Recommandation : Un contrat de bail séparé reprenant les conditions de la présente Annexe devra être établi par suite de la levée de l’option au terme de la promesse. Ledit contrat doit mentionner obligatoirement les références de l’autorisation du Gouverneur accordée.***

**CONTRAT DE BAIL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

* ***Si personne morale :***

**[•]**, société [*indiquer la forme juridique SA/SARL*] de droit [*tunisien / si nationalité étrangère, l’indiquer*] au capital de [•] Dinars, ayant son siège social [•], ayant pour identifiant unique le n° [•], représentée par M. [•], dûment habilité aux fins des présentes,

* ***Si personne physique :***

**[•]**, de nationalité Tunisienne, né(e) le [•], titulaire de la carte d’identité nationale numéro [•], délivrée le [•], [*statut marital*] ayant opté pour le régime de [*séparation des biens*] dont le domicile est fixé [•].

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE BAILLEUR**"

**D'UNE PART**

**ET**

* ***Si personne morale :***

**[•]**, société [*indiquer la forme juridique SA/SARL*] de droit [*tunisien / si nationalité étrangère, l’indiquer*] au capital de [•] Dinars, ayant son siège social [•], ayant pour identifiant unique le n° [•], représentée par M. [•], dûment habilité aux fins des présentes, [agissant pour le compte de la SOCIETE DE PROJET à créer],

* ***Si personne physique :***

**[•]**, de nationalité Tunisienne, né(e) le [•], titulaire de la carte d’identité nationale numéro [•], délivrée le [•], [*statut marital*] ayant opté pour le régime de [*séparation des biens*] dont le domicile est fixé [•].

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE PRENEUR**"

**D'AUTRE PART**

**Le BAILLEUR et le PRENEUR sont désignés ci-après par les PARTIES et individuellement la PARTIE.**

**EXPOSE PREALABLE**

**[•]**

**Dispositions Préliminaires – Termes et Définitions**

Les mots ou expressions utilisés aux présentes auront la signification qui leur est donnée ci-dessous :

|  |  |
| --- | --- |
| **BAIL** : | Désigne l’acte authentique constatant la réalisation du bail entre le BAILLEUR et le PRENEUR. |
| **Centrale Photovoltaïque** ou **EQUIPEMENT :** | Désigne tous les équipements (capteurs, modules photovoltaïques, onduleurs, supports, accessoires de génie civil et de génie électrique tels que le poste de livraison électrique, de chemins d’accès et de réseaux électriques enterrés permettant d’assurer le raccordement au réseau public d’électricité, et des éventuels dispositifs de stockage) du système photovoltaïque dont le PRENEUR sera propriétaire tout au long du BAIL. |
| **PROJET** : | Désigne le projet de développement, de construction et d’exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE développé par le PRENEUR ou toute SOCIETE DE PROJET venant à se substituer à lui sur le TERRAIN. |
| **SOCIETE DE PROJET :** | Désigne la société à constituer en conformité avec la réglementation en vigueur sous la forme d’une société anonyme ou une société à responsabilité limitée pour se substituer aux droits du PRENEUR issus des présentes et réaliser un projet de production d’électricité sous le régime de l’autorisation. |
| **TERRAIN** : | Désigne la parcelle de terrain d’une superficie de [•] située dans la zone de [•] et faisant l’objet du titre foncier numéro [•] dont le BAILLEUR est propriétaire et assiette du BAIL figurant sur le plan annexé (Annexe n°1). |

**CECI EXPOSE, IL CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR**

**Article 1.1 - Déclarations et Engagements du BAILLEUR**

Le BAILLEUR déclare par les présentes :

* Qu’il ne fait l’objet d’aucune mesure restreignant sa capacité et que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer le BAIL ;
* Qu’il est dûment autorisé à conclure et exécuter ses obligations nées des présentes ;
* Que la signature des présentes et sa mise en œuvre ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est parti, ni à aucune loi, règlementation, ou décision administrative, judiciaire qui lui est opposable ;
* Qu’il n’est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

En outre, le BAILLEUR garantit par les présentes au PRENEUR :

* Qu’il est propriétaire du TERRAIN [*Propriété totale ou en indivision avec précision des parts dont il est propriétaire*] ;
* Qu’il s’interdit pendant la durée des présentes et (i) de consentir un droit quelconque sur le TERRAIN, (ii) de conclure une promesse de vente ou autre, (iii) d’autoriser le dépôt d’une demande de permis de construire ou autre à quiconque d’autre que le PRENEUR ou à toute société se substituant à lui, (iv) ou de modifier ou détériorer le TERRAIN ;
* Que le TERRAIN est libre de tout privilège, de toute hypothèque légale ou autre, qu’il s’interdit d’en conférer ou d’en laisser conférer ;
* Qu’il n’a créé ni conféré aucune servitude sur le TERRAIN empêchant la réalisation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ou rendant sa construction plus complexe ou plus onéreuse ;
* Que le TERRAIN ne fait l’objet d’aucune mesure d’alignement, ou de mesure d’expropriation (ou de mesure préalable à une expropriation), ou de réquisition, ni d’aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative (aucune n’ayant été menacée et aucune n’étant imminente) et qu’il est libre de toute action en revendication de quelque nature que ce soit.

Le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR :

* Les plans du TERRAIN faisant apparaître le cas échéant les servitudes administratives (Annexe n°1) ;
* Les copies du titre foncier et du certificat de propriété du TERRAIN et plus généralement tous documents relatifs à la propriété du TERRAIN, qui s'avéreraient nécessaires afin de permettre au PRENEUR de déterminer avec précision la nature des droits qui pourront être octroyés sur le TERRAIN (Annexe n°2).

Ces documents sont joints en Annexe des présentes.

**Article 1.2 - Déclarations du PRENEUR**

Le PRENEUR, [dans l’attente de sa substitution par la SOCIETE DE PROJET] déclare par les présentes qu’il est une société de droit tunisien dûment constituée et existant valablement dont le siège social est situé à l’adresse indiquée en tête des présentes, et que son représentant est dument habilité à signer les présentes.

[*Si le PRENEUR est une personne physique :*

*« Le PRENEUR, dans l’attente de sa substitution par la SOCIETE DE PROJET déclare par les présentes, qu’il a toute capacité juridique pour conclure le BAIL et qu’il est domicilié à l’adresse indiquée en tête des présentes »*].

**ARTICLE 2 – DESIGNATION**

Le BAIL est consenti sur le TERRAIN ayant les caractéristiques suivantes :

- La dénomination [•]

- Lieu [•]

- La superficie globale et sa fraction globale s'il est dans l'indivision [•]

- La consistance [•]

- Le nombre et les numéros de parcelles dont il est composé le cas échéant [•]

- L'identifiant du titre foncier [*numéro du titre foncier*]

- Le numéro du titre de propriété [•] et sa date [•]

**ARTICLE 3 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

Le BAIL sera régi par les dispositions du code des obligations et des contrats et par les conditions particulières ci-après. Il portera sur le TERRAIN désigné ci-dessus.

**ARTICLE 4 – ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra le TERRAIN dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais du PRENEUR par acte sous seing privé en double exemplaire à une date fixée conjointement ou à défaut par acte d'huissier.

**ARTICLE 5 – JOUISSANCE ET ENTRETIEN**

Le PRENEUR jouira du TERRAIN paisiblement, en respectant toutes les obligations que la loi et les usages mettent à sa charge. Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires qui lui sont applicables et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Le PRENEUR s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

Le BAILLEUR s’engage quant à lui à assurer au PRENEUR une jouissance paisible du TERRAIN.

**ARTICLE 6 – DUREE**

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée calculée comme suit :

- Une durée de [25-30 années] entières et consécutives à compter de la date de prise d’effet du BAIL.

***Note : il est rappelé qu’au titre de l’article 33 du décret 1123-2016, la durée du contrat de vente de l’électricité avec la STEG est limitée à 20 années à compter de la mise en service, avec une possibilité d’extension de 5 années au maximum******. La durée du bail à convenir entre les Parties devrait tenir compte de ces durées, ainsi que des durées supplémentaires nécessaires à la construction et au démantèlement de la Centrale. Il est également possible d’envisager des options de prolongation dans le cadre du Bail.***

**ARTICLE 7 – DROITS– CESSION –SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR pourra grever son droit au bail ainsi que les droits en découlant sur les constructions, les installations et les aménagements de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE de toute sûreté telle que nantissement, gage ou autre pour les besoins notamment du financement ou du refinancement du PROJET.

Le PRENEUR pourra également financer tout ou partie de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, de ses travaux ou aménagements (y compris de raccordement) par crédit-bail.

Le PRENEUR pourra, en conformité avec les dispositions de l’article 19 de la loi N° 12- 2015 du 11 mai 2015, céder tout ou partie de ses droits résultant du BAIL ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Le PRENEUR se porte fort à ce que la société bénéficiaire de l’apport s’engage directement envers le BAILLEUR à exécuter toutes les conditions du BAIL.

Le PRENEUR devra enfin informer le BAILLEUR de tout projet de cession ou d’apport par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

Le BAILLEUR pourra céder le TERRAIN sous réserve du respect du droit de préférence prévu à l’article 16 au bénéfice du PRENEUR dans les conditions décrites ci-dessous. Il s’engage à informer son acquéreur de ce que le nouveau propriétaire deviendra bailleur et sera soumis aux obligations résultant du BAIL.

**ARTICLE 8 – PROPRIETE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ET DES TRAVAUX ET AMENAGEMENTS DE RACCORDEMENT**

La CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE édifiée sur le TERRAIN et tous travaux et aménagements de raccordement effectués par le PRENEUR seront et resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

**ARTICLE 9 – CHANGEMENT DU FONDS – CONSTRUCTION – AMELIORATIONS**

Par la signature du BAIL, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à effectuer et à déposer toutes demandes d’autorisations en vue d’effectuer toutes nouvelles constructions, améliorations, modifications ou déplacements des éléments d’équipements de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sur le TERRAIN, notamment si la demande en était faite par les autorités administratives ou si une telle opération s'avérait nécessaire pour assurer un meilleur rendement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

**ARTICLE 10 – SERVITUDES**

Le BAILLEUR déclare qu’il n’a laissé acquérir aucune servitude sur le TERRAIN [*le cas échéant : hormis celles rappelées ci-dessus*].

*[SERVITUDES à compléter]*.

A l’expiration du BAIL par arrivée du terme contractuel, toutes les servitudes contractuelles afférentes à la réalisation du PROJET ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR et ses ayants cause, s’éteindront de plein droit.

Il en sera de même si le BAIL prend fin avant son terme contractuel en cas de (i) décision de justice définitive et irrévocable et/ou (ii) d’accord intervenu entre les PARTIES et publié sous la forme d’un avenant de résiliation anticipé.

Le BAILLEUR s’interdit d’édifier sur les terrains dont il est propriétaire toutes constructions, aménagements ou plantations futurs et dans les limites du plan annexé qui sera mis à jour une fois les études de développement réalisées. Cette interdiction s’appliquera à toutes constructions, aménagements ou plantations susceptibles d’être édifiés pendant une période allant du jour de la signature du BAIL jusqu’à l’expiration du BAIL, à l’exclusion de toutes les constructions, aménagements et plantations existants.

Dans tous les cas où le BAILLEUR envisagerait une construction ou une plantation qui pourrait être de nature à faire obstacle à la lumière ou à l’ensoleillement, il devra consulter le PRENEUR avant de procéder à cette construction ou plantation pour s’assurer que la construction ou la plantation envisagée n’est pas susceptible de gêner le fonctionnement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et/ou de diminuer ainsi son rendement. De telles opérations seront envisageables si elles font l’objet d’un accord écrit préalable du PRENEUR et sous réserve d’une indemnisation intégrale par le BAILLEUR, en lien avec le préjudice subi, du manque à gagner subi par le PRENEUR sur la durée de l’exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Servitudes de passage – canalisations – gaines et réseaux divers

Le BAILLEUR donne son accord pour la constitution de l’ensemble des servitudes de passage, de canalisation et réseaux divers pour les besoins de l’exploitation, du fonctionnement et de la maintenance de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE sur la base d’un plan validé par les bureaux d’études et qui respecteront les contraintes fixées notamment dans le plan de gestion du site et encore plus généralement en fonction des caractéristiques techniques du Site.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l’usage de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE seront la propriété exclusive du PRENEUR sur tout leur parcours.

Les servitudes associées seront consenties et acceptées sans prix ni indemnité.

Les servitudes associées seront constituées concomitamment à la réitération par acte authentique du BAIL et aux frais du PRENEUR.

**ARTICLE 11 – MONTANT DU LOYER**

Le BAIL est consenti et accepté moyennant :

* Le versement par le PRENEUR au BAILLEUR à la date de prise d’effet du BAIL à la CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE d’un montant de [•] Dinars Toutes Taxes Comprises ;
* Le versement par le PRENEUR au BAILLEUR d’un loyer annuel d’un montant de [•] Dinars Toutes Taxes Comprises à compter de la date d’anniversaire de la première année (N+1) suivant la mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et jusqu’à la fin du BAIL (ou N désigne la date de mise en service de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE).

Le loyer sera versé au [15 janvier] de chaque année, à terme échu.

Le montant du loyer sera majoré chaque année de [•] % à compter de l’année [•].

***Note : les modalités de loyer ci-dessus sont données à titre indicatif et sont à négocier entre les Parties.***

**ARTICLE 12 – CHARGES ET IMPOSITIONS**

Le PRENEUR supportera la charge de l’ensemble des impôts et taxes existants ou à venir relatifs à la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et à la production et vente de l’électricité produite.

**ARTICLE 13 – RESILIATION DU BAIL**

La résiliation du BAIL d’un commun accord est toujours possible dans les conditions que le BAILLEUR et le PRENEUR détermineront entre eux d’un commun accord.

* Résiliation à l’initiative du BAILLEUR :

A défaut de paiement du loyer dans les délais contractuels, le BAILLEUR sera autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résiliation du BAIL.

La résiliation peut également être demandée en justice par le BAILLEUR en cas d'inexécution des conditions du BAIL par le PRENEUR.

En outre, dans le cas où le PRENEUR ou ses ayants droits auraient, pour les besoins du financement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE, constitué des sûretés au profit de tiers ou conclu un crédit-bail notifié au BAILLEUR les actes correspondants, la résiliation ne pourra avoir lieu à la requête du BAILLEUR sous peine d’inopposabilité aux tiers bénéficiaires de sûretés ou aux organismes de crédit-bail, avant l’expiration d’un délai de [deux (2) mois] à compter de la date à laquelle la sommation de payer ou d’exécution aura été signifiée à ces derniers. Si, à l’expiration de ce délai de [deux (2) mois], les titulaires de sûretés et organismes de crédit-bail n’ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, le BAILLEUR pourra alors demander la résiliation judiciaire du BAIL.

* Résiliation à l’initiative du PRENEUR :

Le BAIL sera résilié de plein droit et sans indemnité en cas de force majeure rendant définitivement impossible la réalisation ou l’exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

Le BAIL pourra être résilié judiciairement à la demande du PRENEUR en cas de réalisation de l’une des conditions suivantes :

* + En cas d’évènements portant atteinte à l’équilibre économique prévisionnel du PROJET ou d’impossibilité de mise en œuvre du PROJET pour des raisons indépendantes de la volonté du PRENEUR (hausse conséquente des taux d’emprunt, défaut de mise en œuvre du raccordement au réseau public d’électricité, etc.) ;
  + En cas d’annulation pour quelque cause que ce soit de l’une des autorisations administratives nécessaire à la construction et à l’exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE et de ses accessoires ;
  + En cas d’interdiction légale, réglementaire ou administrative d’exploiter la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE.

**ARTICLE 14 – FIN DU BAIL**

II est rappelé que la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ainsi que tous travaux et aménagements de raccordement réalisés par le PRENEUR seront et resteront la propriété de celui-ci ou de ses ayants cause pendant toute la durée du BAIL et pendant ses éventuels renouvellements ou prorogation.

Le PRENEUR procèdera au démantèlement de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE au terme du BAIL à ses frais et ce, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR s’engage dans le cadre de la situation énoncée ci-avant à remettre le TERRAIN dans un état comparable avec celui constaté avant la déclaration d’ouverture de chantier, sans être comptable de l’usure et du vieillissement normal, ni des conséquences normales des constructions, installations, ouvrage et améliorations qu’il aurait pu effectuer ou changements qui ne seraient pas de son fait sous la réserve des déclarations faites par le BAILLEUR relativement au TERRAIN et le respect de ses obligations au titre du BAIL.

**ARTICLE 15 – ASSURANCES**

Le PRENEUR devra pour l'ensemble de ses activités de construction et d'exploitation de la CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE assumer l'ensemble des responsabilités pouvant en résulter et devra couvrir tous les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers par les polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie de droit tunisien.

**ARTICLE 16 – PACTE DE PREFERENCE**

Le BAILLEUR consent au profit du PRENEUR, durant toute la période du BAIL, un droit de préférence en cas d’aliénation à titre onéreux ou à titre gratuit de tout ou partie du TERRAIN par le BAILLEUR ou ses ayants-droit, ce que le PRENEUR accepte expressément.

Le droit de préférence est expressément convenu dans le cas de l’aliénation du TERRAIN et également dans le cas de l’aliénation d'un ensemble immobilier dans lequel le TERRAIN se trouverait inclus.

**ARTICLE 17 – OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Le PRENEUR s'engage à mettre en œuvre les meilleures diligences requises en vue de lever les conditions suspensives en vue de la réitération du BAIL dont les principales conditions sont décrites ci-dessous.

**ARTICLE 18 – CONFIDENTIALITE**

Les PARTIES s'engagent à assurer la stricte confidentialité envers tous tiers du contenu du BAIL, sauf dans la mesure imposée par les textes en vigueur ou par une décision de justice passée en force de chose jugée.

**ARTICLE 19 – SUBSTITUTION**

Ainsi que cela a été dit dans le préambule ci-dessus, les PARTIES sont convenues que le PRENEUR intervient aux présentes pour le compte de la SOCIETE DE PROJET à constituer entre [•] et [•].

La SOCIETE DE PROJET se substituera au PRENEUR dans le bénéfice du BAIL et prendra alors la qualité de PRENEUR, le tout sous réserve, d'une part, que la substituée s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions du BAIL et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée au BAILLEUR par acte extrajudiciaire.

La faculté de substitution ci-dessus n’est possible qu’à titre gratuit.

**ARTICLE 20 – REGLEMENT DES LITIGES - LOI APPLICABLE**

Le BAIL est soumis au droit tunisien.

Dans le cas où une ou plusieurs dispositions des présentes seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d’une manière quelconque, la validité, la légalité ou l’application des autres dispositions de la présente convention n’en seraient aucunement affectées ou altérées à moins que l’économie générale du contrat ne s’en trouve affectée.

Tout différend relatif à la validité, à l’interprétation, à l’exécution, l’inexécution ou la résiliation du BAIL, sera porté devant la juridiction compétente du lieu du TERRAIN.

**ARTICLE 21 – COMMUNICATIONS**

Toutes les communications, notifications, et mises en demeure qui seraient nécessaires pour l'exécution des présentes seront effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ou au domicile élu de la PARTIE qui en sera destinataire.

Chacune des PARTIES s'oblige à notifier à l'autre tout changement de siège social ou de domicile. A défaut, toutes les communications, notifications et mises en demeure seront valablement faites aux sièges sociaux et domiciles indiqués en tête des présentes.

**ARTICLE 22 – FRAIS**

Tous les frais et droits des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécution à remettre au BAILLEUR seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s’y oblige.

**ARTICLE 23 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

En six (6) exemplaires

**LISTE DES ANNEXES**

**Annexe n° 1 :** Plans du TERRAIN

**Annexe n° 2 :** Copie des titres fonciers et certificats de propriété

Fait à [•]

Le [•] / [•] / [•]

**LE BAILLEUR**  **LE PRENEUR**

Nom : [•] Nom : [•]

Prénom : [•] Prénom : [•]

Qualité : [•] Qualité : [•]

Signature : Signature :